

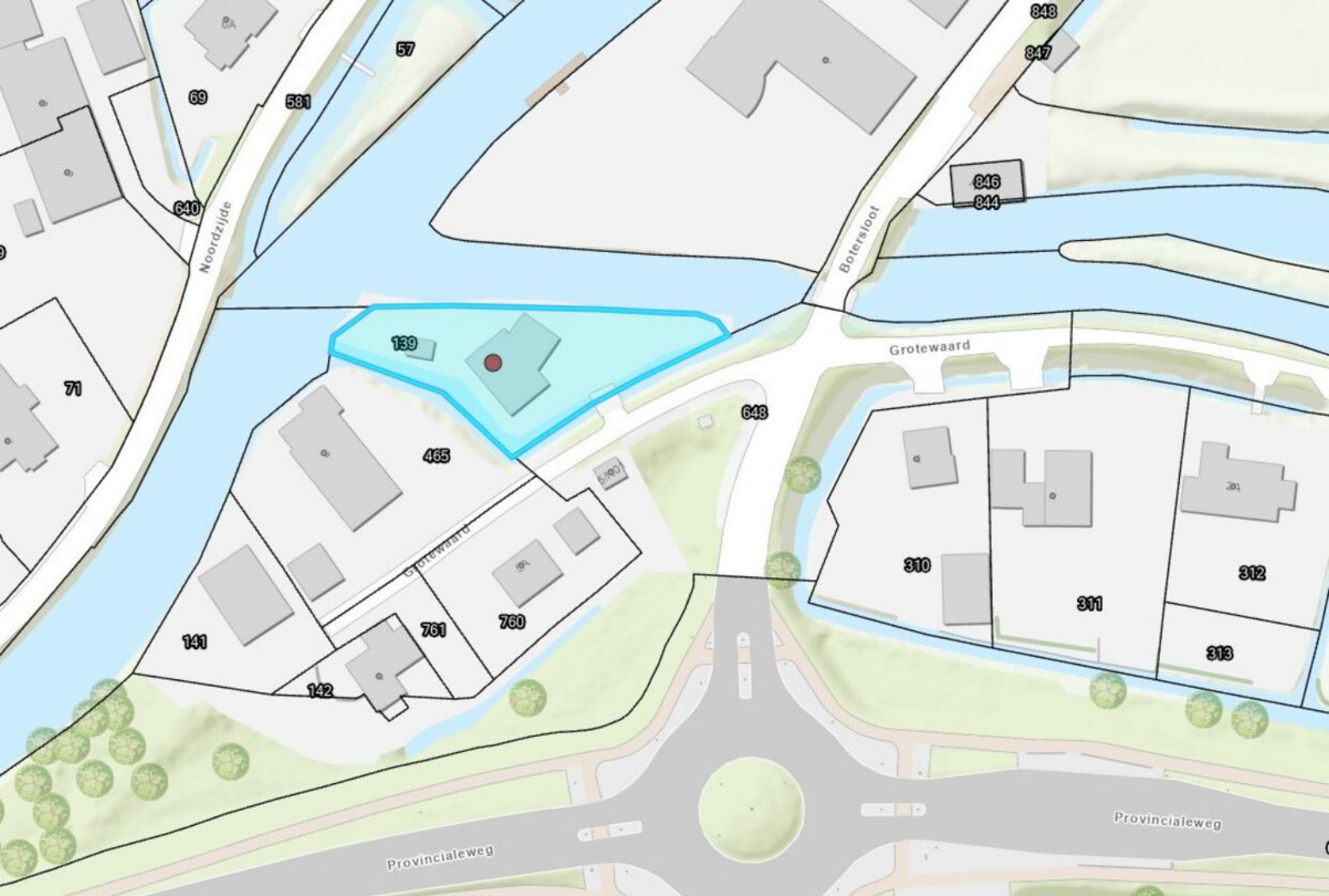
# Grotewaard 4

4225 PA Noordeloos

**Vraagprijs € 895.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Vrijstaande woning met aangebouwde garage en kelder
<b>Woonoppervlakte</b>	262 m <sup>2</sup> (exclusief garage begane grond)
<b>Perceeloppervlakte</b>	920 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	985 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1995
<b>Tuin</b>	Gelegen op een eiland direct aan vaarwater
<b>Garage</b>	Aangebouwde garage van 27 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel Remeha, vloerverwarming woonkamer, keuken en hal
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
	Energielabel B

**Vrijstaande villa uit 1995 welke grotendeels is onderkelderd, schitterend gelegen op 920 m<sup>2</sup> grond op de kruising van het riviertje De Noordeloos (volksmond is Boezem), De Giessen en Boterslootse Voorvliet, rondom omsloten door water en toegankelijk via een toegangsbrug, aan de rand van het dorp Noordeloos nabij uitvalswegen de N214, royale woning met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 288 m<sup>2</sup> en een inhoud van zo'n 985 m<sup>3</sup> met legio mogelijkheden door de ruime indeling met slaapkamer en badkamer op de begane grond, 2 badkamers en 5 slaapkamers. In de kelder zijn 2 grote ruimtes met daglichttoetreding; deze kamers kunnen ook gebruikt worden als slaap- of werkkamer**

Grotewaard 4 in Noordeloos is een hele mooie kans voor kandidaten die op zoek zijn naar een degelijk en goed gebouwde ruime woning, op een locatie direct aan vaarwater. De woning is in eigen beheer gebouwd (alle betonwerk, kelder, vloeren, brug, onderheide betonnen beschoeiing aan de voorzijde). Het overige deel is gebouwd door aannemer Mulckhuysen uit Ameide.

Een traditioneel gebouwde woning met een in het werk gestorte kelder, gemetselde spouwmuur met baksteen binnenblad en betonsteen buitenblad, alsmede de scheidingswanden aan de binnenzijde met baksteen of betonsteen (schoon metselwerk) binnenmuren van 100 mm (géén Gibo). De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Houten kapconstructie met spanten en gordingen, Unidek dakplaten met pannen gedekt die aan de binnenzijde zijn afgewerkt met gipsplaten. Vanuit de bouw volledig geïsoleerd (Rc waarde 2,5) met energielabel B. De geveldelen / betimmeringen zijn van Red Cedar en goten / dakkapel afgewerkt met trespas. Uniek detail is de vide die in zijn geheel doorloopt vanaf het dak tot onderin de kelder en voor daglichttoetreding zorgt.

De kelder is volledig in het werk gestort en de wanden geïsoleerd. De kelder is droog en heeft nergens lekkage. Een tweetal kamers zijn voorzien van daglicht toetreding door middel van een koekoek, welke bestaat uit een in het werk gestorte bak, onderheid is en verankerd aan de woning.

De woning verdient een grote upgrade om de afwerkingen weer anno nu te krijgen. De woning dient dus gemoderniseerd te worden op het gebied van keuken, sanitair / tegelwerk en algemene afwerkingen. Tevens kunnen detailleringen aan de buitenzijde (zoals bijvoorbeeld de dakkapel) naar een aanzienlijk hoger niveau getild te worden. De basis van het huis is echter méér dan goed!

We hebben duidelijke plattegronden laten maken om een goede indruk te geven van de indeling van de woning. Ruimte met de hoofdletter R!

De woning is in eigendom bij de 1e eigenaar die de woning heeft laten bouwen.

Wij nodigen u graag uit om deze woning te komen bezichtigen, neem contact met ons op!

## TUIN

- Kavel van 920 m<sup>2</sup> (inclusief een deel water, zie situatietekening) / kadaster Noordeloos D 139
- Direct gelegen aan vaarwater op de kruising van het riviertje De Noordeloos, De Giessen en Boterslootse Voorvliet
- Wonen op een eiland met rondom water / toegankelijk via een toegangsbrug
- Varen / schaatsen / zwemmen / vissen / thuis recreëren
- Zicht op het water alsmede op de weg De Noordzijde aan de overzijde van het water
- Voorzijde aan doodlopend straatje met parkeerplaatsen en transformatorhuisje
- Vrij wonen en toch nabij het centrum van Noordeloos
- Hardhouten beschoeiing alsmede een betonnen beschoeiing bij de woning
- Meerdere plekjes om heerlijk buiten te zitten in de zon of schaduw, aan zowel achterzijde, zijkant als voorzijde
- Eenvoudige houten berging met tegelvloer op zand. Berging heeft fundering met betonpoeren
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's / oplaadpunt elektrische auto aanwezig
- Aan de noordzijde gelegen naast Michelin restaurant De Gieser Wildeman
- Nabij uitvalswegen de N214

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1995 (start bouw 1994 is ingemetseld in de woning in beton detail)
- In eigen beheer gebouwd (alle betonwerk, kelder, vloeren, brug, betonnen beschoeiing aan de voorzijde). Het overige deel is gebouwd door aannemer Mulckhuysen uit Ameide. Architect W. Kooiman uit De Bilt
- Vrijstaande villa
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering: de kelder staat op houten palen zonder betonplanger (staat immers altijd onder water). Garage, woning, betonnen beschoeiing en brug op houten palen mét betonplanger
- Kelder: in het werk gestort, circa 250 mm
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie, baksteen binnenspouwblad en betonsteen buitenspouwblad, met circa 60 mm isolatie
- Binnenmuren: 100 mm baksteen of betonsteen (géén Gibo)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, Unidek dakplaten (Rc waarde 2,5)
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en dubbel glas, alsmede de kelderwanden)
- Energie label B
- Meterkast: uitgebreide elektrische installatie met automaatjes, slimme meters gas en elektra
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha
- Vloerverwarming: woonkamer, keuken en hal. Overige deel radiatoren
- Alle werktekeningen, veel foto's tijdens de bouwfase en uitgebreide technische omschrijving zijn nog aanwezig en gedocumenteerd
- Rapport bouwkundige keuring aanwezig en op aanvraag in te zien
- Woonoppervlakte circa 262 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte circa 27 m<sup>2</sup> (garage)
- Inhoud circa 985 m<sup>3</sup>
















































# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grotewaard 4



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordeloos	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 139	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Plattegrond

## Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Begane grond

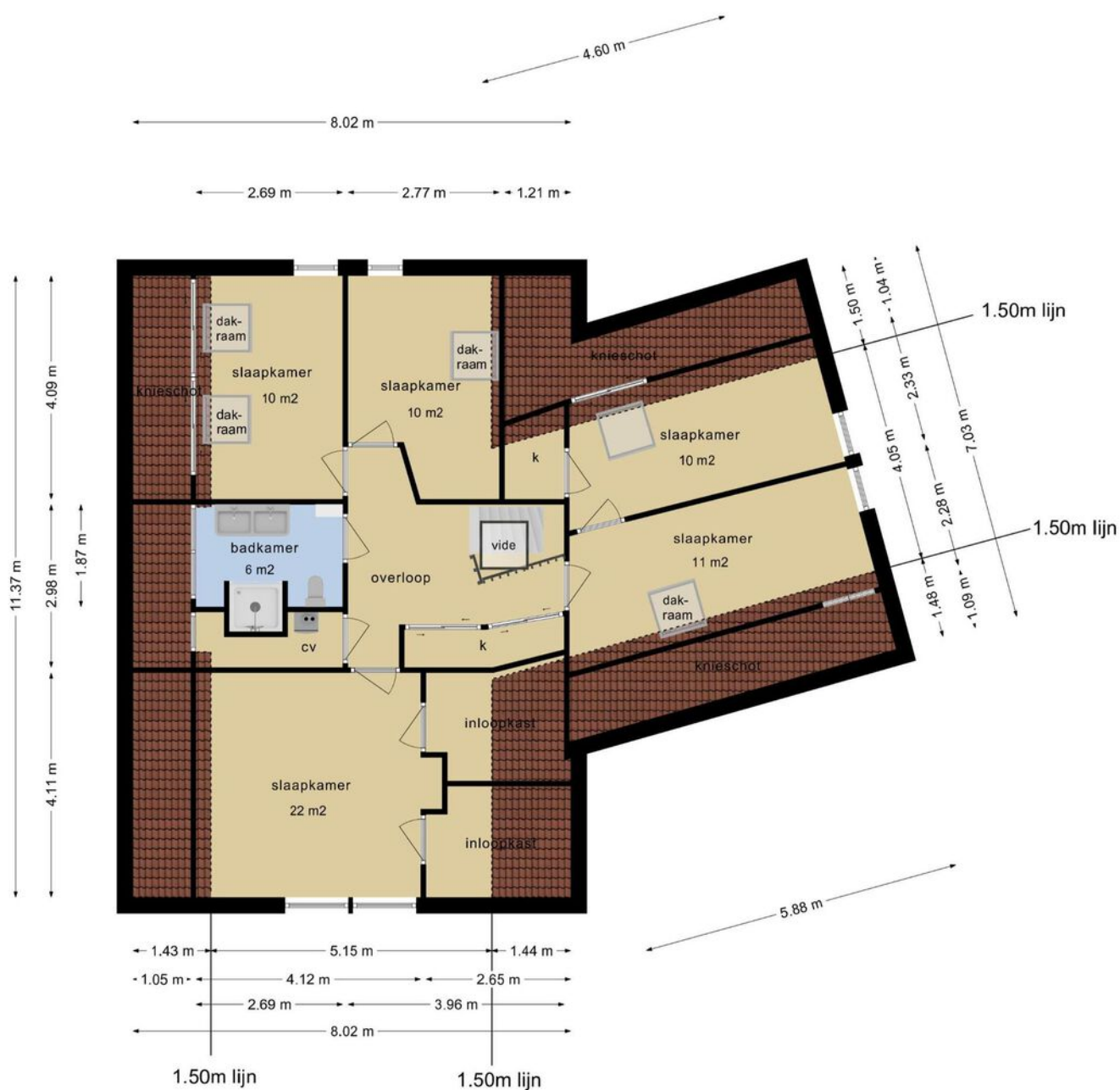


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## 1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*







**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ